

4. NL-Bodenforum auf der Grünen Woche in Berlin:

# Bodenmarkt zeigt sich noch wenig berührt



Das NL-Bodenforum hat sich zu einem Anziehungspunkt des Fachprogramms der Grünen Woche entwickelt. Zahlreiche Betriebsleiter und Fachleute für den landwirtschaftlichen Bodenmarkt trafen sich am 24. Januar 2007 in Berlin zu der Informations- und Diskussionsveranstaltung über aktuelle Entwicklungen am Boden- und Pachtmarkt.



Der Vorstandsvorsitzende des Bundesverbandes der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG) und Geschäftsführer der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt, Dr. Willy Boß, erläuterte die Aufgaben bei der ländlichen Entwicklung.

Im Eröffnungsbeitrag des Forums kam **Dr. Klaus Siegmund** bei der Analyse der vorliegenden Marktdaten zu dem Ergebnis, dass es (noch) wenig Bewegung am deutschen Boden- und Pachtmarkt gebe. Weder die Entkopplung von Produktion und Prämie noch der Bioenergieboom schlage sich in außergewöhnlichen Ausschlägen bei den

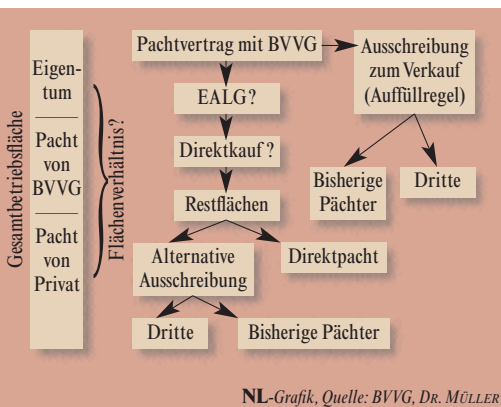
Marktdaten nieder. Auch wenn von hohen Pachtabschlüssen für einzelne Flächen gesprochen werde – in der Statistik ist das frühestens 2009 spürbar.

Noch gebe es am Bodenmarkt deutliche Unterschiede zwischen den alten und den neuen Bundesländern. Diese seien durch die dynamischere Entwicklung am ostdeutschen Bodenmarkt längst noch nicht ausgeglichen, zumal es hier nicht nur Entwicklungen nach oben gibt. Dr. Siegmund verwies auf den großen Einfluss der BVVG auf den Boden- und Pachtmarkt in den neuen Bundesländern. Interessante Entwicklungen tun sich nach seiner Meinung auf, wenn man weiter in Richtung Osten auf die neuen EU-Mitglieder blicke. Hier habe von sehr niedrigem Niveau aus eine Aufholjagd eingesetzt.



BVVG-Geschäftsführer Dr. Wilhelm Müller brachte Licht in den „Nebel“ der verschiedenen Erwerbs- und Berechtigungsformen für den Kauf von BVVG-Land. *Fotos: Hentschel*

geltende Konzept für die BVVG-Privatisierung, sondern er stellte auch Zusammenhänge und Konsequenzen für die Landwirtschaftsbetriebe dar. Zum 31. 12. 2006 befanden sich rund 575.000 ha landwirtschaftliche Flächen, von denen 91 % langfristig verpachtet sind, im Bestand der BVVG. Mit dem Auslau-



NL-Grafik, Quelle: BVVG, Dr. MÜLLER

Zusammenhänge von Pachtverträgen, EALG- und Verkehrswertkäufen von BVVG-Land

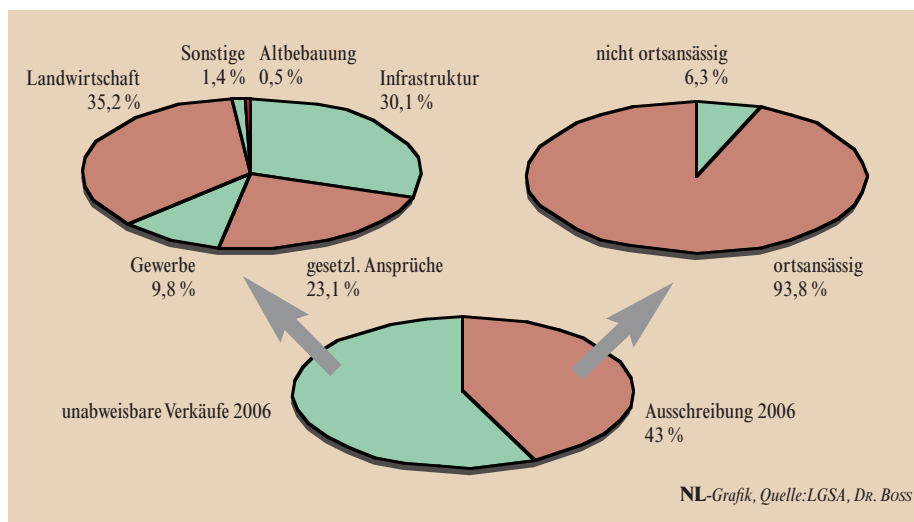
### Neues Konzept für die BVVG

In seinem mit viel Aufmerksamkeit verfolgten Beitrag erläuterte **Dr. Wilhelm Müller**, Geschäftsführer der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) nicht nur das aktuelle, ab 1. Januar 2007

fen der Flexibilisierungsregelung für den Flächenverkauf Ende 2006 war eine Klärung über den Umgang mit den freiwerdenden Flächen aus langfristigen Pachtverträgen ab 2007, besonders aber ab 2010 erforderlich. Diese ist mit dem vorliegenden neuen Konzept erfolgt, bei dem es sich um einen echten Kompromiss zwischen den fiskalischen Interessen des Bundes und den agrarstrukturellen Interessen der neuen Länder handelt.

Die Grundsätze der neuen Strategie sieht Dr. Müller in Folgendem:

1. Der Umfang der Verkehrswertverkäufe wird bei rund 25.000 ha jährlich verstetigt (bei einem Privatisierungszeitraum bis 2020 und Neuabschlüssen von Pachtverträgen in erheblichem Umfang).
2. Regelfall für die Flächenvergabe ist die Ausschreibung alternativ zum Verkauf und zur Verpachtung.
3. Eine einzelbetriebliche Schutzkomponente erlaubt weitere direkte Verpachtung an die bisherigen Pächter für einen Zeitraum bis zu längstens 9 Jahren sofern erforderlich; i. d. R. ist das bei 20 % Entzug von BVVG-Flächen der Fall.



Struktur der Flächenverkäufe durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt, 2006

Dr. Müller erläuterte das Verfahren mit seinen Grundregeln und den in bestimmten Fällen anzuwendenden Auffüll-, Ausnahme- und Schutzregeln (im Detail nachzulesen in Bodenmarkt 2, S. 10 ff.). Anschaulich erläuterte er an einem 1.000 ha-Betrieb, welche Kauf- und Pachtmöglichkeiten es bei den konkreten Verhältnissen

von Eigentums- und Pachtflächen gibt. Das Beispiel zeigte, dass jetzt die Betriebe unter Beachtung der unterschiedlichen Möglichkeiten ganz zielstrebig ein eigenes Konzept für die Flächensicherung entwickeln müssen. Dabei ist, auch wenn die Verkäufe ehemals volkseigenen Landes gestreckt werden, keine Zeit zu verlieren.

**Neue Landwirtschaft Briefe zum Agrarrecht**

› Die Zeitschrift für das Agrar- und Unternehmensrecht der neuen Bundesländer  
› Die neueste Rechtsprechung  
› Handlich, übersichtlich, gut zu lesen!

Neue Landwirtschaft

Briefe zum Agrarrecht

Inhalt

Beiträge: 100  
 Rechtsprechung: 100  
 Handlich, übersichtlich, gut zu lesen! 100  
 Deutscher Landwirtschaftsverlag GmbH

Jetzt kostenlos probelesen!

Ja, ich möchte kostenlos und unverbindlich die aktuelle Ausgabe der Briefe zum Agrarrecht kennenlernen!

Name, Vorname \_\_\_\_\_

Straße, Nr. \_\_\_\_\_ A0765P1

PLZ, Ort \_\_\_\_\_

Telefonnummer \_\_\_\_\_ Email \_\_\_\_\_

Deutscher Landwirtschaftsverlag GmbH  
 Neue Landwirtschaft - Leserservice · Postfach 8703 24 · 13162 Berlin  
 Tel.: (030) 293974-45 · Fax: (030) 293974-49 · www.agrarrecht.de

12/19/05/04

## Landgesellschaften mit großem Gewicht am Bodenmarkt

Dr. Willy Boß zeigte, dass die Aufgaben der Landgesellschaften bei der ländlichen Entwicklung auch mit großen Aktivitäten am Bodenmarkt verbunden sind. Im Zuge des Flächenmanagements zur Agrarstrukturverbesserung verkaufte und verpachtete die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA) zum Verkehrswert, ohne Ausschreibung Land an bestehende und neu zu gründende landwirtschaftliche Betriebe. Das entspreche agrarstrukturpolitischen Vorgaben und Zielen der Landesregierung. So werden z. B. Arbeitsplätze schaffende und arbeitsintensiv produzierende Unternehmen besonders berücksichtigt. Der jährliche Verkaufsumfang beträgt in Sachsen-Anhalt 150 ha. Außerdem verkauft die LGSA landwirtschaftliche Flächen über öffentliche Ausschreibungen ohne Teilnahmebeschränkung mit Losgrößen bis 10 ha. Dabei haben die Pächter der zu verkaufenden Flächen ein Eintrittsrecht in das Höchstgebot. Diese Verkäufe machen jährlich etwa 600 bis 1.000 ha aus. Daneben stellt die Landgesellschaft Flächen für Infrastruktur- und andere Maßnahmen im Landesinteresse bereit und gleicht bei Agrarunternehmen Flächenverluste, die durch Maßnahmen des Landes eintreten, aus (Abb. S. 19).

## Banken und Bodenkauf

Gero Nawroth von der Agrarconsult in Berlin – ehemals zuständig für das Agrargeschäft in einer auf diesem Gebiet in Ostdeutschland besonders engagierten Bank – stellte seine Überlegungen zum Finanzierungsverhalten von Banken beim Bodenkauf vor. Er kam zu folgenden Schlussfolgerungen:

1. Banken ohne entsprechende interne Organisation „können“ oder „wollen“ Boden nicht bewerten.



Jurec Birnstengel gab einen ersten Bericht vom Markt für Zahlungsansprüche.

2. Für die Banken gilt Bonität vor Sicherheit – der Wert des Bodens bestimmt nicht die Kreditentscheidung.
3. Bonitätsdarstellung versus Konditionentransparenz ist die Voraussetzung für eine B to B- (in diesem Fall könnte das „Bauer zu Banker“ heißen) Partnerschaft.

## Erste Marktwerte für Zahlungsansprüche

Nachdem auf dem 3. Bodenforum Anfang 2006 über den Wert von Zahlungsansprüchen nur theoretisiert werden konnte, haben inzwischen die ersten Zahlungsansprüche den Besitzer gewechselt. Der Sachverständige und Berater Jurec Birnstengel aus Kleindittmannsdorf in Sachsen hat sich der schwierigen Aufgabe gestellt, den Markt zu beobachten und erste wenn auch unsichere Marktwerte vorzutragen. Bisher wurde über den Barwert von Zahlungsansprüchen bzw. Prämienrechten theoretisiert. Die theoretisch ermittelten Nennwerte hat Jurec Birnstengel nun ins Verhältnis gesetzt zu den tatsächlich erzielten, sich aus Angebot und Nachfrage ergebenden Werten im Han-

delsjahr 2006. Er kommt zu folgenden Ergebnissen (Häufungsbereichen) im Vergleich zum Nennwert /NW):

- Verkäuferangebote: 1,8 bis 2,9-facher NW
- Nachfragerangebote: 0,9 bis 2,0-facher NW
- gezahlte Preise: 1,8 bis 2,2-facher NW.

Im Einzelnen war zu beobachten, dass Ackerprämien mit OGS-Genehmigungen mit einem Zuschlag bis 600 €/ha gehandelt wurden. Beim Tausch von Stilllegungspflichten gegen Ackerlandrechte wurden 50 bis 125 €/ha, regional auch darüber, zugezahlt. Für Grünlandprämienrechte konnten im Jahr 2006 gar keine nennenswerten Verkaufserlöse ermittelt werden. Hier besteht ein deutlicher Angebotsüberhang.

Im Prämienhandel zur Aktivierung ab 2007 ist theoretisch mit fallenden Preisen zu rechnen. Erste Marktinformationen deuten auf ein Minus von 10 bis 25 % zu den Preisen aus dem Jahr 2006 hin.

Viel diskutiert wurde über die Auswirkungen der Entkopplung und der Übertragbarkeit von Zahlungsansprüchen auf den Boden- und Pachtmarkt. Hierzu sind nach den Auswertungen von Jurec Birnstengel jedoch keine Veränderungen abzuleiten. Die Zeit ist einfach noch zu kurz. Die Bodenverkäufe nach dem 17. 5. 2005 zeigen weder ein Sinken der Preise noch eine Tendenz zur Berücksichtigung der Prämienrechte im Gebot.

Gründe für teilweise steigende Pacht- und Kaufpreisgebote sieht der Sachverständige darin, dass überzählige Ackerlandprämienrechte bei vielen Landwirten förmlich nach Aktivierung über Zupacht und Zukauf „rufen“. Die Preisentwicklung im Jahr 2006 und die Nachfrage aus dem Bereich der nachwachsenden Rohstoffe und der Bioenergie würden derzeit allerdings Fantasien anregen und teilweise auch die Pacht- und Bodenmärkte befeuern.

Mit dem 4. Forum und dem Sonderheft „Bodenmarkt 2“ hat die Neue Landwirtschaft einen Beitrag zur Transparenz des landwirtschaftlichen Bodenmarktes geleistet. Herzlich eingeladen sind alle Interessierten zum 5. NL-Bodenmarktforum auf der Grünen Woche 2008. (bö) NL



## Lesetipp:

**Bodenmarkt 2**

Weitere Informationen zum Bodenmarkt finden Sie im Sonderheft „Bodenmarkt 2“ und unter [www.bodenmarkt.info](http://www.bodenmarkt.info). Tel.: 030-293974-52

# Der Bodenmarkt

## in Deutschland und der EU!

*Boden ist Kapital. Und beim Bodenmarkt geht es um viel Geld. Deshalb ist Transparenz am landwirtschaftlichen Boden- und Pachtmarkt die Voraussetzung für erfolgreiches Handeln. Insbesondere im Hinblick auf die aktuellen Auswirkungen der Entkopplung und der Bodenanforderungen von Seiten der Bioenergieproduktion.*

*Profitieren Sie von den neuesten Informationen zu brennenden Fragen rund um den*

*Bodenmarkt und den anschaulichen Statistiken in den NL-Sonderheften Bodenmarkt 1 und 2.*

### Bodenmarkt 1

Im Sonderheft **Bodenmarkt 1** erfahren Sie Wissenswertes über rechtliche Aspekte, deren Folgen und Möglichkeiten. Zusätzlich geben wir Ihnen einen Überblick über Boden- und Pachtpreise.

### Bodenmarkt 2

Mit dem **aktuellen Heft Bodenmarkt 2 (2006/2007)** liefern wir Ihnen die neueste Bodenmarktstatistik, deutschlandweit und für einzelne Länder sogar bis hinunter zu den Landkreisen ausgewertet. Sie erhalten einen Überblick über die Entwicklung auf den Bodenmärkten anderer EU-Mitglieder. Und wir informieren Sie über neue Privatisierungsgrundsätze und das weitere Vorgehen der BVVG. Exklusiv für Sie wagen wir eine erste Analyse zum Marktwert der Zahlungsansprüche.



## Jetzt gleich bestellen!

**Sonderheft-Einzelpreis 20,- €\*  
Vorzugspreis für Abonnenten\*\* 16,- €\*  
\* zzgl. 2,95 € Versandkosten**

**\*\* Vorzugspreis gilt für Abonnenten von Neue Landwirtschaft und Briefe zum Agrarrecht**

\* zzgl. 2,95 € Versandkosten

\*\* Vorzugspreis gilt für Abonnenten von Neue Landwirtschaft und Briefe zum Agrarrecht

### Bodenmarkt EXKLUSIV

[www.neulandwirtschaft.de](http://www.neulandwirtschaft.de)

Nutzen Sie auch unseren **Informationsdienst Bodenmarkt EXKLUSIV!** Unter [www.neulandwirtschaft.de](http://www.neulandwirtschaft.de) finden Sie Zeitschriftenartikel, aktuelle Meldungen und Statistiken rund um den deutschen und internationalen Bodenmarkt!

**Für Abonnenten kostenlos!**

## BESTELLCOUPON

**Ja,** ich bestelle das Neue Landwirtschaft-Sonderheft Bodenmarkt

\_\_\_\_\_ Expl. SH Bodenmarkt 1 (2004/2005) à 5,- €\*  
\_\_\_\_\_ Expl. SH Bodenmarkt 2 (2006/2007) à 20,- bzw. 16,- €\*  
**Ja,** ich bestelle \_\_\_\_\_ Paket(e) Bodenmarkt (Heft 1+2)  
zum **Paketpreis von 25,- € (für Abonnenten 21,-).**

\* zzgl. 2,95 € Versandkosten. Die Lieferung erfolgt gegen Rechnung.

Der Deutsche Landwirtschaftsverlag GmbH verarbeitet meine Daten in maschinenlesbarer Form. Die Daten werden vom Verlag genutzt, um mich mit den bestellten Produkten zu versorgen.

Bitte schicken Sie Ihren Coupon an:

**dlv** **Deutscher Landwirtschaftsverlag GmbH**  
Leserservice Neue Landwirtschaft  
Kabelkamp 6 · 30179 Hannover  
Tel. 0511 67806-0 · Fax 0511 67806-200  
[www.neulandwirtschaft.de](http://www.neulandwirtschaft.de)  
Geschäftsführer: Peter Kliemann, Bernd Kuhrmeier, Hans Müller  
Registergericht Hannover HRB 59744

### Meine Anschrift

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Straße, Hausnummer \_\_\_\_\_

Postleitzahl, Ort \_\_\_\_\_

Telefonnummer \_\_\_\_\_

E-Mail-Adresse \_\_\_\_\_

Kundennummer \_\_\_\_\_

Ich bin damit einverstanden, dass Sie mich über neue Produkte und Dienstleistungen per Telefon oder E-Mail, informieren (ggf. streichen). Mir ist bekannt, dass ich diese Einwilligung jederzeit widerrufen kann.

Datum, Unterschrift \_\_\_\_\_